

万科 A (000002) 12 月销售数据点评

推荐

维持评级

金融/房地产开发

发布时间: 2012 年 1 月 5 日

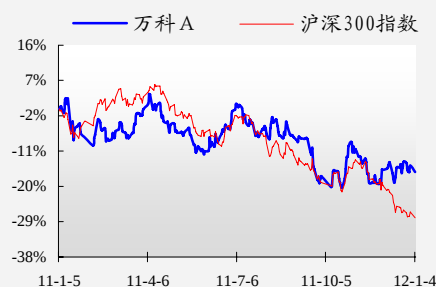
投资要点:

- 背景情况: 2011 年 12 月, 公司当月实现销售面积 59.9 万平方米, 销售金额 58.2 亿元, 分别比 2010 年同期下降了 13.1% 和 30.3%, 环比则下降了 18.9% 和 29.8%。2011 年 1~12 月份, 公司累计实现销售面积 1075.3 万平方米, 销售金额 1215.4 亿元, 累计同比增长分别为 12.4% 和 19.8%。
- 点评: 2011 年终于收官, 从全年累计来看, 万科仍然实现了超过行业平均水平的增长, 符合我们的预期。同时, 我们认为, 万科在宏观调控的大背景下实现的这种增长是有质量的增长, 其具体表现在对销售进度和战略收缩的控制上。公司依然保持着较强的现金流控制水平, 在行业调整过程中, 公司牢牢掌握着发展的主动权。
- 从万科的单月成交量增速来看, 销售额已经连续 5 个月, 销售面积已经连续 4 个月同比出现负增长; 同时, 从单月成交单价来看, 12 月份已经低于万元的水平, 这是 2009 年 9 月份以来首次月度销售单价低于万元水平, 且已经连续 2 个月下降。从行业龙头企业的销售情况上, 已经很明显的显示出宏观调控政策的影响力。
- 在土地储备方面, 公司在 12 月份仅新增土地储备 6 幅, 合计新增容积率建筑面积 209.6 万平方米, 新增土地权益地价 21.7 亿元, 全年累计权益土地支出 305 亿元, 低于去年全年 615 亿元的水平, 仅占今年销售回款的 25%。显示出公司在土地储备方面保持应有的谨慎, 公司手里掌握着足够的现金, 应能够等待更加有利的时机来增加土地储备。
- 盈利预测及投资评级: 我们维持对公司 2011 和 2012 年的业绩预测为: 2011 年每股收益为 0.79 元; 2012 年每股收益为 1.01 元, 目前公司估值不高, 维持推荐评级。

业绩预测:

	主营收入 (万元)	增长率 (%)	归属母公 司净利润 (万元)	增长率 (%)	EPS (元)	ROE (%)	市盈率 (倍)	红利 收益率 (%)
2010	5,071,385	3.75	728,313	36.65	0.66		11.1	
2011E	8,150,000	28.50	864,056	21.80	0.79		9.3	
2012E	10,500,000	28.80	1,111,110	28.6	1.01		7.3	
2013E								

走势图



市场数据

2012-1-4

收盘价:	7.33 元
52 周最高价:	9.24 元
52 周最低价:	6.88 元
平均持仓成本:	8.16 元

基本数据

2011Q3

总股本 (万股):	1,099,521
流通 A 股 (万股):	968,025
每股收益 (元):	0.33
每股净资产 (元):	4.27
每股经营现金流 (元):	-0.14
市净率:	1.72

分析师:

高建

执业证书编号: S0550511020011

TEL: (8621)6336 7000

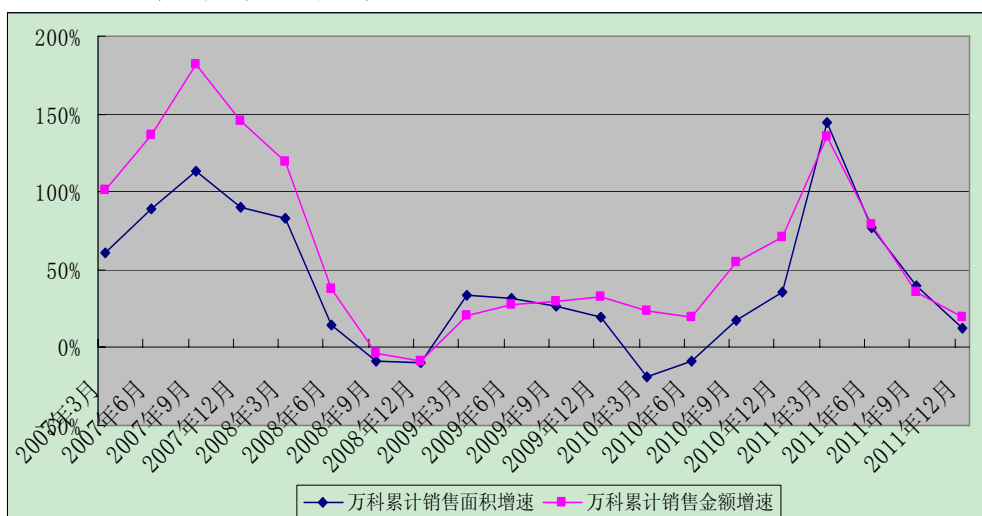
FAX: (8621)6337 3209

Email: gaoj@nesc.cn

地 址: 上海市延安东路 45 号 20 楼

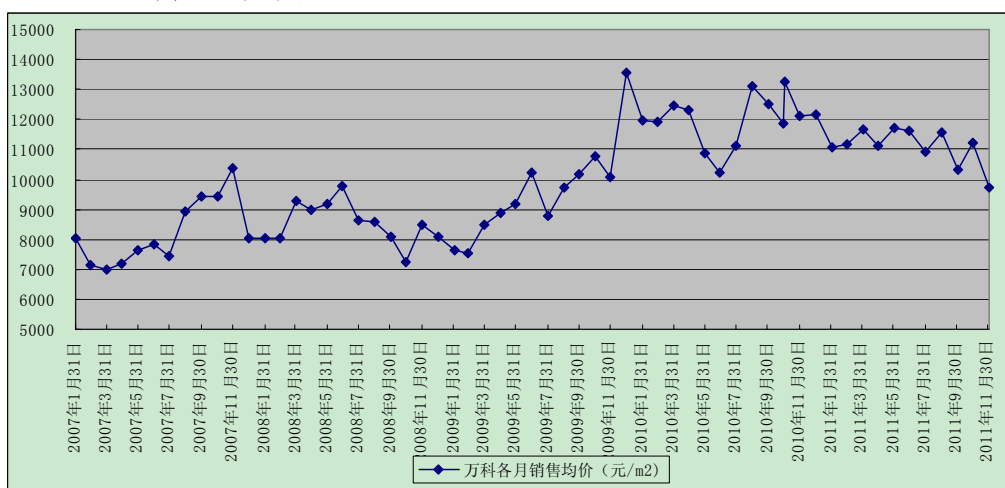
邮 编: 200002

附图 1: 万科累计销售面积和销售金额增速



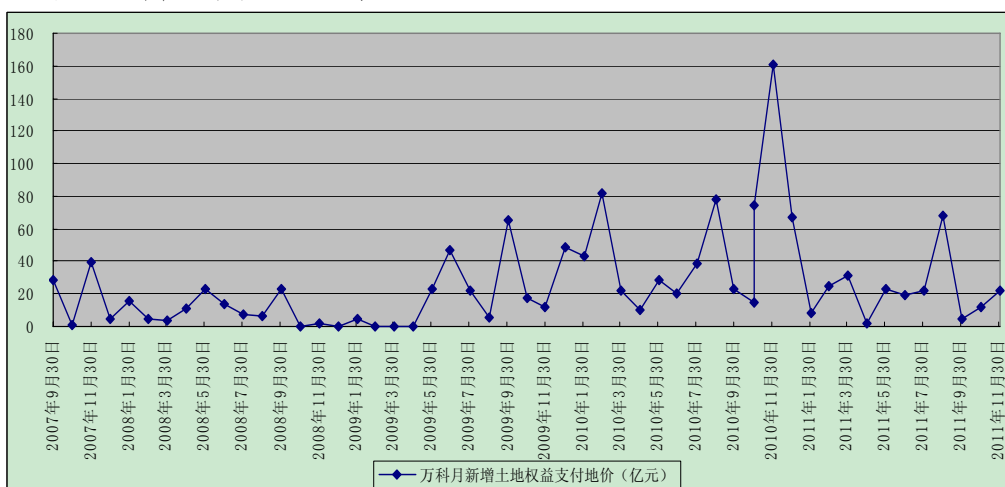
数据来源: 公司公告

附图 2: 万科单月销售均价变动



数据来源: 公司公告

附图 3: 万科单月新增土地储备情况



数据来源: 公司公告

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格

郑重声明

本报告中的信息均来源于公开数据，东北证券股份有限公司（以下简称我公司）对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归我公司所有。

投资评级说明

行业投资评级分为:优于大势、同步大势、落后大势。

优于大势: 在未来 6—12 个月内，行业指数的收益超越市场平均收益；

同步大势: 在未来 6—12 个月内，行业指数的收益与市场平均收益基本持平；

落后大势: 在未来 6—12 个月内，行业指数的收益落后于市场平均收益。

公司投资评级分为:推荐、谨慎推荐、中性、回避。

推 荐: 在未来 6—12 个月内，股票的持有收益超过市场平均收益 15%以上；

谨慎推荐: 在未来 6—12 个月内，股票的持有收益超过市场平均收益 5—15%；

中 性: 在未来 6—12 个月内，股票的持有收益在市场平均收益 $\pm 5\%$ 之间；

回 避: 在未来 6—12 个月内，股票的持有收益低于市场平均收益 5%以上。